Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/2516

17. 06. 88

Sachgebiet 23

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß)

zu dem Antrag der Abgeordneten Müntefering, Conradi, Amling, Dr. Böhme (Unna), Erler, Großmann, Frau Hämmerle, Dr. Hauchler, Huonker, Menzel, Dr. Niese, Oesinghaus, Reschke, Scherrer, Weiermann, Lohmann (Witten), Nehm, Schmidt (Salzgitter), Dr. Sperling, Wartenberg (Berlin), Jahn (Marburg), Dr. Vogel und der Fraktion der SPD
— Drucksache 11/1389 —

Die Wohnungsgemeinnützigkeit erhalten und stärken

A. Problem

Die Antragsteller weisen auf den wichtigen Beitrag der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen für die preiswerte Wohnversorgung breiter Bevölkerungskreise hin. Die Bundesregierung soll daher aufgefordert werden, die Steuerfreiheit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aufrechtzuerhalten und eine Gesetzesnovelle vorzulegen, die zum Ziel hat, die Wohnungsgemeinnützigkeit zu erhalten und zu stärken.

B. Lösung

Ablehnung des Antrags

Die Ausschußmehrheit erinnert daran, daß es die gemeinnützige Wohnungswirtschaft vor der Schaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes bereits gegeben hat und geht davon aus, daß es sie auch nach Aufhebung dieses Gesetzes geben wird.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuß.

C. Alternativen

Die Fraktion der SPD besteht auf ihrem Antrag.

D. Kosten

keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Antrag — Drucksache 11/1389 — abzulehnen.

Bonn, den 16. Juni 1988

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Möller	**Dr. Daniels (Bonn)**	**Müntefering**
Vorsitzender	Berichterstatter	

Bericht der Abgeordneten Dr. Daniels (Bonn) und Müntefering

I.

Der Deutsche Bundestag hat am 10. März den Antrag — Drucksache 11/1389 — nach einer Aussprache an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Finanzausschuß sowie an den Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Finanzausschuß und der Haushaltsausschuß haben jeweils mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN empfohlen, den Antrag abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Antrag in seinen Sitzungen am 20. April, 4. Mai, 6. und 8. Juni 1988 beraten.

Am 6. Juni 1988 hat der Ausschuß eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen zu dem Thema des Antrags durchgeführt. Die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, des Gesamtverbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, des Bundesverbandes Freier Wohnungsunternehmen, des Deutschen Mieterbundes, des Zentralverbands der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie des Instituts Wohnen und Umwelt und acht namentlich benannte Sachverständige aus der kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Praxis waren eingeladen, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

- Was spricht aufgrund Ihrer Erfahrungen für die Erhaltung der Wohnungsgemeinnützigkeit?
  Was spricht dagegen?
- Wie müßte nach Ihrer Auffassung die Reform der Wohnungsgemeinnützigkeit aussehen?

Für die Beibehaltung der Steuerfreiheit und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sprachen sich vor allem die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, des Mieterbundes, des Instituts Wohnen und Umwelt und die ebenfalls anwesenden Regierungsvertreter von Bayern, Berlin und Schleswig-Holstein aus. Sie wiesen u. a. darauf hin, der gemeinnützige Wohnungsbestand müsse als soziale Verfügungsreserve erhalten bleiben. Die Städte und Gemeinden seien nur im Zusammenwirken mit den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Lage, Personen und Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund von Vorurteilen der Umgebung keine oder nur verminderte Chancen hätten, mit einer Wohnung zu versorgen. Hierzu zählten Alleinerziehende, Aussiedler, Asylanten und kinderreiche Familien. Hier helfe auch nicht die Stärkung der Wohnungskaufkraft durch das Wohngeld. Darüber hinaus sei beim Wegfall der gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietbindung zu befürchten, daß es im bisher gemeinnützigen Wohnungsbestand zu erheblichen Mietsteigerungen komme, wenigstens dort, wo es wie in den Ballungsgebieten erhebliche Mietsprünge zwischen dem freien und gebundenen Wohnungsbestand gebe.

Der Vertreter des Gesamtverbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, der für die Beibehaltung und Reformierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eintrat, wies die Prognose zurück, daß es bei Aufhebung des Gesetzes zu Mieterhöhungen kommen werde. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft werde sich auch nach Abschaffung des Gesetzes und der Steuerfreiheit sozial und gemeinnützig verhalten, wie sie dies auch lange vor Schaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes getan habe. Diese Zusicherung könne allerdings nur für die jetzt maßgebende Managergeneration gegeben werden.

Die in der Anhörung anwesenden Praktiker aus den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stimmten diesen Feststellungen zu, waren sich aber nicht einig in der Beurteilung der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und der Abschaffung der Steuerfreiheit. Ein Teil der Praktiker sprach sich für die Beibehaltung des bisherigen Rechtszustands aus, ein anderer — zahlenmäßig größerer — Teil trat für die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die Abschaffung der Steuerfreiheit ein. Als wesentliches Argument wurden die vielfältigen Beschränkungen genannt, die es den Wohnungsunternehmen verwehrten, wirtschaftlich vernünftig zu handeln. Dies gelte für die Bestimmungen über die Kostenmiete und die verschiedenen Pauschalen ebenso wie für die Beschränkungen im Geschäftskreis. Angesichts der neuen Aufgaben, die u. a. sich aus der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ergäben, sei eine größere Flexibilität der Unternehmen unabdingbar.

Der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen und der Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wiesen zusätzlich auf die Notwendigkeit hin, gleiche Wettbewerbsbedingungen zu schaffen. Eine besondere soziale Verpflichtung zur Aufnahme von bestimmten Gruppen von Mietern sei im Gesetz nicht normiert; folglich könne auch nicht von einer sozialen Verfügungsreserve gesprochen werden. Im übrigen hätten sich die privaten Vermieter stets an der Unterbringung einkommensschwächerer Mieter beteiligt, wie die Statistik ausweise. Zu den Ausführungen der einzelnen Sachverständigen wird auf das Stenographische Protokoll der 27. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN, den Antrag — Drucksache 11/1389 — abzulehnen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist in seiner Mehrheit der Auffassung, daß die Abschaffung der Steuerfreiheit und die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes es den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ermöglichen wird, ihre Leistungsfähigkeit auf Dauer zu erhalten und zu stärken. Damit werden diese Wohnungsunternehmen befähigt, ihren sozialen Verpflichtungen, die vor und unabhängig von dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bestanden, auch in Zukunft nachzukommen.

Die Ausschußmehrheit weist darauf hin, daß der Charakter des gemeinnützigen Wohnungsbestandes als „soziale Verfügungsreserve" nicht im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festgeschrieben ist. Alle Versuche, eine Belegungsbindung zugunsten der Kommunen gesetzlich zu verankern, sind bisher gescheitert. Der Gesamtverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen hat sich dagegen — zuletzt in seinem Positionspapier „Der lange Weg" — stets gewehrt. Wenn also das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben wird, ändert sich an der „sozialen Verfügungsreserve" nichts.

Die Unternehmen können in Zukunft den Geschäftskreis nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen festlegen und ihre Kapazitäten besser nutzen. Dadurch werden die Kosten gesenkt, die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und günstige Mieten ermöglicht. Da mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz auch die Kostenmietbindung aufgehoben wird, können nicht nur Mietverzerrungen ausgeglichen und wirtschaftlich notwendige Mietanpassungen vorgenommen, sondern auch neue Wohnungen gebaut werden. Auch die Besteuerung wird nach Auffassung der Ausschußmehrheit einen zusätzlichen Anreiz geben, im Neubau und im Bestand zu investieren. Die Unternehmen können aus eigener Kraft Investitionschancen nutzen und so das Wohnungsangebot erhöhen. Dies wird den Mietern, vor allem in attraktiven Ballungsgebieten, zugute kommen. Die Unternehmen könnensich wirtschaftlich frei bewegen, also im Verbund mit dem Wohnungsbau andere Leistungen erbringen, die bisher nicht zulässig waren. Dadurch können sie kostengünstiger arbeiten und Wohnungen billiger anbieten. Die Unternehmen können auch Service-Leistungen für die Mieter bis zur Betreuung und Pflege älterer Menschen anbieten.

III.

Die Fraktion der SPD hält an ihrem Antrag in Drucksache 11/1389 fest. Sie ist ebenso wie die Fraktion DIE GRÜNEN der Auffassung, daß es nicht zu verantworten sei, wenn das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ersatzlos entfalle. Zwar seien darin keine Belegungsbindungen normiert, jedoch ergebe sich die besondere soziale Verpflichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aus der Pflicht zum Bau von „Kleinwohnungen". Es sei notwendig, den gemeinnützigen Wohnungsbestand als Versorgungsreserve für solche Bevölkerungsgruppen zu behalten, die sich nicht selbst am Markt helfen könnten.

Die Fraktion der SPD erinnert an den Bericht — Drucksache 10/6779 — des 3. Untersuchungsausschusses „Neue Heimat", in dem auch mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen empfohlen wird, am Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz festzuhalten, da die Gemeinnützigkeit sowohl objektiv als auch subjektiv eine „Garantiefunktion" für den Mieter besitzt und mit der Aufhebung der Vermögensbindung der Wohnungsbestand verfügbar würde (Seite 200). Die Fraktion der SPD weist darauf hin, daß aufgrund planmäßiger und vorzeitiger Rückzahlungen der öffentlichen Baudarlehn für immer mehr Sozialmietwohnungen die Bindungen des sozialen Wohnungsbaus auslaufen, so daß in den Verdichtungsgebieten preisgünstige Wohnungen immer knapper werden. In dieser Lage wäre es nach Ansicht der Ausschußminderheit nicht zu verantworten, auf die Kostenmietbindung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu verzichten. Gerade in den Ballungsgebieten gebe es erhebliche Mieterhöhungsspielräume. Es wäre unrealistisch, anzunehmen, daß die Wohnungsunternehmen diese Möglichkeiten nicht ausschöpften. Mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes würde auch die Vermögensbindung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wegfallen. Es wäre ihnen dann nicht mehr verwehrt, ihr Anlagevermögen zu verwerten und für andere Zwecke als den Wohnungs- und Städtebau einzusetzen.

Bonn, den 16. Juni 1988

Dr. Daniels (Bonn) **Müntefering**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 13 63, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333